

VURDERING AV UTTALELSER VED
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

PlanID: 0605_428

Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen

Liste over uttalelser

Nr	Navn	Dato
1	Fylkesmannen i Buskerud	15.06.2017
2	Buskerud Fylkeskommune	14.08.2017
3	Statens Vegvesen	19.06.2017
4	Ringerike kommune – Landbrukskontoret v/Lisa Helgesson	22.05.2017
5	Brakar as	19.06.2017
6	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS	12.06.2017
7	Beboere i øvre del av Nedre Klekkenvei v/Eli Strande	14.06.2017
8	Frank Engejordet	07.06.2017
9	Hogne Tennebø og Natalia Sadowski	-
10	Magnar Gåsland	19.06.2017
11	Johnny Martinsen og May Aagesen	28.05.2017
12	Hogne Tennebø, Natalia Sadowski, Ole Jacob Aabel	10.04.2017

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<p>1 – Fylkesmannen i Buskerud <i>-Fylkesmannen ber om at forhold knyttet til støy, klima og energi, barn og unge, landskap, naturmangfold og universell utforming blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.</i></p> <p><i>-Fylkesmannen ber kommunen om å vurdere støyforholdene som en del av dokumentasjonsunderlaget for planforslaget. Støy for eksisterende boliger langs adkomstveien må også ivaretas.</i></p> <p><i>-Planleggingen må ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn, og de ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldere.</i></p> <p><i>-Det må legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei.</i></p>	<p>-Tas til etterretning.</p> <p>-Støyberegninger kan utarbeides om ønskelig.</p> <p>-Lekeareal er innlemmet i planforslaget. Det er avsatt et lekeareal på ca 502 m2 samt en liten sandlekeplass på ca 54m2.</p> <p>-Trafikksikre løsninger/trygg skolevei er hensyntatt i planforslaget. Det er regulert inn GS-veg mellom Nedre Klekkenvei og Borgergata. Videre skal rekkefølgebestemmelsen sikre opparbeidelsen av gangforbindelsen, samt sikre myke trafikanter i anleggsperioden.</p>	<p>- Rådmannen forventer at dette blir fulgt opp og sikret i planforslaget.</p> <p>- Rådmannen ber forslagstiller om å utarbeide en støyrapport før 2. gangsbehandling og at ev. nødvendige tiltak som kreves for å tilfredsstille gjeldene krav i T-1442/2016 innarbeides i planforslaget før 2. gangsbehandling.</p> <p>- Trafikksikkerhet knytta til renovasjon, fri sikt og skolevei sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>

<p><i>-Ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap.</i></p> <p><i>-Det vises videre til Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging vedr. landskapshensyn samt Den europeiske landskapskonvensjonen.</i></p> <p><i>-Det påpekes at det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger og det bes om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.</i></p> <p><i>-Det må redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.</i></p> <p><i>-Det minnes om prinsippene om en universell utforming.</i></p> <p><i>-Fylkesmannen ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.</i></p>	<p>-Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til utomhusplan som bl.a. skal inneholde en estetisk redegjørelse.</p> <p>-Tas til etterretning. Beskrivelsen omtaler viktige nasjonale og regionale retningslinjer og forventninger.</p> <p>-Tas til etterretning</p> <p>-Kapittel 8.1 i beskrivelsen omhandler vurderinger av naturmangfoldloven.</p> <p>-Universellutforming/ tilgjengelighet er sikret i bestemmelsene der dette er aktuelt.</p> <p>-ROS-analyse vedlegges planforslaget og nødvendige tiltak er innarbeidet i plandokumentene.</p>	<p>- En utomhusplan som blant annet skal inneholde en estetisk redegjørelse for bebyggelsen som beskriver materialbruk og fargevalg skal godkjennes av kommunen sammen med byggesøknad.</p> <p>Uttalelsen for øvrig anses som tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
---	--	--

<p>2 – Buskerud fylkeskommune <i>-Fylkeskommunen har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner inne i planområdet, men de anser vanligvis potensialet for å finne automatisk fredete kulturminner i dyrka mark som høyt. Det er registrert flere gravminner på Klekken og det er registrert bosetningsspor i form av kokegroper lenger nord. De må derfor foreta en registrering før de kan uttale seg til planforslaget. Det vises videre til lov om kulturminner §§ 8 og 9 om undersøkelsesplikten ved planlegging av offentlige og større private tiltak. Utgifter til slik granskning må dekkes av tiltakshaver jfr. lovens § 10 og det er vedlagt et budsjett for en slik registrering.</i></p>	<p>- I tråd med Buskerud fylkeskommunes krav om gjennomføring av arkeologisk registrering, er dette gjennomført i samarbeid med fylkeskommunen. Resultater fra registreringen er omtalt i beskrivelsen og hensyntatt i plankart og bestemmelser. Det skal søkes disp. fra kulturminneloven.</p>	<p>- Uttalelsen anses tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</p>
<p>3 – Statens Vegvesen <i>-For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal - og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. - Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. -Forhold et til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveg er) må avklares.</i></p>	<p>Det legges til rette for oppgradering av private adkomstveier fra avkjøring fylkesvei og frem til nytt boligfelt. Langs Fylkesveien legges det til rette for gang- og sykkelvei for å imøtekomme kravet om trygg skolevei. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeidelsen. Av hensyn til bl.a. plassmangel forbi eiendom 102/130 vil løsningen snevres inn her og holdes utenfor eiendomsgrensen frem til avslutning mot Borgergata.</p>	<p>Rådmannen anser planområdet som et fornuftig område å bygge ut. Området er avsatt til boligformål i kommuneplan og Haugsbygd, hvor planområdet ligger, er et av seks prioriterte lokalsamfunn hvor kommunen ønsker utvikling.</p> <p>Når det gjelder trafikkmessige virkninger er det utarbeidet en trafikkanalyse. På bakgrunn av trafikkanalysen og andre vurderinger er det sikret i bestemmelsene at kryss fv. 163 og Nedre Klekkenvei skal</p>

<p><i>-I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg - og trafikkforhold på riks – eller fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.</i></p> <p><i>-Langs riks - og fylkesveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg»</i></p> <p><i>-Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks - eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales oversendt SVV for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.</i></p> <p><i>-Normal byggegrense for riksveger / fylkesveger er nå 50 m /1 5 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m.</i></p> <p><i>-Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riks - eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.</i></p> <p><i>- ”Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud” er godkjent i Miljøverndepartementet 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.</i></p>		<p>opparbeides iht. Statens vegvesens vegnormaler, oppgradering av private adkomstveier, samt opphøyd gang- og sykkelvei fra Nedre Klekkenevei til Borgergata for å tilrettelegge for trygg skolevei.</p> <p>I forbindelse med plan 390 Klekkehagen boligområde er det blitt gjennomført noen endringer i plassering av bussholdeplass. Rådmann ber forslagstiller om å redegjøre for den nye situasjonen før 2. gangsbehandling. For øvrig se svar i punkt b.</p> <p>Endringer i veg- og trafikkforhold som skal være gjennomført før brukstillatelse ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Rekkefølgebestemmelser som gjelder for plan 390 angående krav til ferdig opparbeidet gang- og sykkelvei langs fv. 163 før brukstillatelse kan gis er også innarbeida i denne planen og vil gjelde på samme måte.</p>
---	--	---

<p><i>-Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormal ene.</i></p> <p><i>-Det henvises til rekkefølgebestemmelser i godkjente reguleringsplan Klekkenhagen boligområde Planid 390. Tilsvarende må gjelde for denne planen.</i></p>		
<p>4 – Ringerike kommune, Landbrukskontoret v/Lisa Helgesson</p> <p><i>- Landbrukskontoret v/Lisa Helgesson mener at også naturverdier må anses som viktig tema å utrede. Det er en del viktige naturtyper og artsobservasjoner i området, og potensialet for naturverdier er over gjennomsnittet. I denne sammenheng nevnes det dragehode. Selv om det ikke er registrert forekomster i umiddelbar nærhet til planområdet, er det viktig å være klar over at arten finnes i Haug og Haugsbygd, og at den er beskyttet gjennom forskrift.</i></p>	<p><i>-Det er ikke foretatt noen fagkyndig utredning av naturverdiene da det ikke er registrert noen forekomster innenfor planområdet. Tatt i betraktning at arealet som skal bygges ut opprinnelig er benyttet i landbrukssammenheng, som således har medført jevnlig inngrep, så anser forslagsstiller det som lite sannsynlig at planten vokser her, da den ifølge beskrivelsen har hatt en tilbakegang nettopp på grunn av bl.a. oppdyrking. Om det finnes noe her, så vil det da sannsynligvis være langs jordekanten. I følge Direktoratet for naturforvaltnings handlingsplan for Dragehode så nevnes bl.a. følgende om voksesteder:</i></p> <p><i>Voksestedene i Norge kan grovt grupperes i to typer: Tørr, ekstensivt drevet kulturmark og brattlendt naturmark som rasmark, bergskrenter og berghyller. Videre nevnes det at Dragehode er knyttet til habitater med stor lys-innstråling, uten eller med svært glissen tredekning. Ofte er voksestedet sørekponert og bratt. Jords-monnet er tørt, veldrenert og med lite humusinnhold. I de</i></p>	<p><i>- Uttalelsen anses tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</i></p>

	<p>fleste tilfeller vokser den på steder med tynt jorddekke.</p> <p>For å sikre eventuelle funn av rød- eller svartlistede arter i anleggsperioden, så er det imidlertid innlemmet en bestemmelse som skal sikre rett handlingsmønster.</p>	
<p>5 – Brakar as</p> <p><i>-De har registrert at holdeplass Freitag er foreslått fjernet. Holdeplassen som ligger midt mellom holdeplassene Nedre Klekken og Sætranggata slik det er i dag ansees som ideelt. Fra 21.08.2017 styrkes også busstilbudet til/fra Haugsbygd. Brakar as synes det er svært uheldig at kommunen foreslår å legge ned holdeplassen, samtidig som det bygges nye boliger tett ved holdeplassen og busstilbudet forsterkes på strekningen. Brakar as håper at kommunen finner en løsning med å anlegge bussholdeplasser i nærheten av det nye boligområdet, dersom det ikke er mulig å opprettholde holdeplass Freitag med dagens beliggenhet.</i></p>	<p>-Areal til bussholdeplass har ikke vært et tema i oppstartsfasen. Spørsmål vedrørende nedleggelse av Freitag evt. flytting av denne må kommunen komme med synspunkter på. Viser videre til merknad fra Frank Engejordet, punkt 4 som også omtaler bussholdeplass.</p>	<p>- I forbindelse med plan 390 Klekkehagen boligområde er det blitt gjennomført noen endringer i plassering av bussholdeplass. Rådmann ber forslagstillere om å redegjøre for den nye situasjonen før 2. gangsbehandling.</p>
<p>6 – Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA)</p> <p><i>-HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen, og må være med i reguleringsplaner. Skal renovasjonsbiler kjøre inn i boområder må krav til vei og</i></p>	<p>Det er avsatt areal til snuplass i plankart og ytterligere sikret via bestemmelser. Løsningen er valgt som følge av dialog med HRA.</p>	<p>Forslagsstillers kommentar er tilstrekkelig.</p>

<p><i>fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.</i></p> <p><i>-Tilgjengelighet: Dunker/beholdere skal stå lett tilgjengelig, og innenfor 10 meter fra vei. Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Kjørebanelen skal være min. 3m bred + veiskulder 0,5 på hver side. Veien må tåle en aksellast på 10 tonn, det samme må bruer tåle. Stigningsforhold maks 10%. Snuplass eller snuhammer må etableres til 9,5 meter lange biler. Det er ikke forenlig med parkering av biler på snuplass. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, rygging skal skje kun for å snu. Det er krav til snuplass eller gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt. Krav til snuplass følger vedlagt. Plass til beholdere for avfall skal legges i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerhet til myke trafikanter.</i></p> <p><i>-Nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger: Ønsker utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befarings, tilgjengelig og mengdeberegning slik at HRA har mulighet til å tømme beholdere. Utbygger må betale alle utgifter knyttet til etablering av anlegg.</i></p>		
--	--	--

<p><i>Renovasjonsgebyr for husholdning med nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger blir det samme som standart renovasjonsgebyr.</i></p> <p><i>-Det er en fordel å ha avfall under bakken i forhold til luktproblemer. Det er kaldere under enn over bakken om sommeren. Estetikken er også viktig i et boområde. Nedgravde avfallsløsninger er penere enn dunker. Det må regnes større plass til snuforhold hvis nedgravd løsning velges da det er kranbiler som tømmer beholdere.</i></p> <p><i>-Søknadsskjema for nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger finnes på HRAs nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befarings etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.</i></p> <p><i>-Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av "faren" for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andreetasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall fordeles på 2 steder. Dette må hensyntas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.</i></p>		
--	--	--

<p>7 – Beboere i øvre del av Nedre Klekkenvei v/Eli Strande</p> <p><i>-Eiere av følgende eiendommer (102/152, 102/33, 102/189, 102/191 og 102/161) har tinglyst bruksrett til øvre del av Nedre Klekkenvei (fra 102/152 Borgergata) som eies av Johan Bergsund (101/1). De forutsetter at bruksrett til denne delen av veien er forbeholdt nevnte beboere og at all kjøring til og fra det foreslåtte boligområdet skjer via fv163 Klekkenveien.</i></p> <p><i>-Det er i dag uønsket gjennomgangstrafikk på strekningen og beboerne er redd dette kan øke ytterligere med den planlagte utbyggingen.</i></p> <p><i>-Det foreslås videre skilting med «gjennomkjøring forbudt» i begge ender av strekningen og forslag til skilting med tilhørende tekst er vedlagt merknadsbrevet.</i></p>	<p>Det foreslås at utbygger bistår med skilting for å bidra til å hindre gjennomkjøring på denne strekningen. Dette av sikkerhetsmessige hensyn, da denne delen av Nedre Klekken vei ikke omfattes av oppgraderingen men likevel vil kunne bli påvirket av økt trafikk som følge av utbyggingen om det ikke skiltes.</p> <p>Statens vegvesen er veimyndighet for riks- og fylkesveiene, samt private veier og velveier i Buskerud.</p> <p>Hvis man ønsker skilt i privat vei, kan man ta direkte kontakt med Statens vegvesen, Region Sør (tlf: 815 22 000).</p>	<p>- Rådmann anser at det er positivt at forslagstiller/utbygger vil bistå med skilting for å hindre gjennomkjøring på nevnte strekning. Uttalelsen fra forslagstiller er dog noe uklar på hva forslagstiller ønsker å bistå med. Dette bør avklares før 2. gangsbehandling.</p>
<p>8 – Frank Engejordet</p> <p><i>-Hovedatkomst til området er Nedre Klekkenvei, og de vil gjøre kommunen oppmerksom på at dette er en adkomstvei for gående barn/unge til skole både fra eksisterende nærområde i tillegg til beboere i deres utbyggingsområde Klekkenhagen (plan id 390). Forutsetter at planarbeidet videre tar hensyn til trafikksikkerhet for disse myke trafikantene.</i></p> <p><i>-Nedre Klekkenvei grenser også inntil den delen av deres eiendom som er regulert til Lekeplass (BLK2). Dette er i planbeskrivelsen og i</i></p>	<p>-Løsning for ferdsel til og fra skole fremgår av planbeskrivelsen. Det er ved utarbeidelse av foreløpig plankart/illustrasjoner tatt utgangspunkt i veitype A1 - Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t (SVV - Håndbok N100). Figur C.21. Det er ikke krav til egne løsninger for gående og syklende for denne veitypen.</p> <p>-Gjerde eller tilsvarende mellom BLK2 og veien sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.</p>	<p>- Ok.</p> <p>- Ok.</p>

<p><i>illustrasjoner vist som et område for ball lek. Med økt trafikkbelastning fra utbygging av planområdet poengteres behovet for å ivareta sikkerhet for barns lek inntil veien som nå vil bli mer belastet med trafikk.</i></p> <p><i>-Vest for planlagt bebyggelse går en bekk nedstrøms som de har måttet ta ekstra hensyn til med bl.a. installasjon av et fordrøyningsbasseng for overvann. Denne bekken er allerede belastet og det er viktig at ny bebyggelse hensyntar dette.</i></p> <p><i>-De ser av planavgrensning fra forslagstiller at området nord for deres 390 Klekkenhagen er medtatt (del av FV Klekkenveien). Dette er et område SVV har pålagt dem å etablere og bekoste busstopp med tilhørende belysning. Det stilles da spørsmål til om dette vil bli regulert inn i kommende Detaljregulering og om det legges opp til en kostnadsdeling av denne etableringen?</i></p>	<p>-Tas til etterretning</p> <p>-Plangrense er innsnevret mot vest og tilpasset behovet (primært som følge av frisikt). Mot øst er plangrensen utvidet for å innlemme gangforbindelse frem til Borgergata og videreføre rekkefølgebestemmelsen fra planbestemmelsene til «390 Klekkenhagen». Gjennomføringsavtaler, utbyggingsavtaler og øvrige avtaler om kostnadsfordeling mellom de aktuelle aktørene må på plass før tiltak igangsettes.</p>	<p>- Ok.</p> <p>- Avtaler om kostnadsfordeling skulle ideelt sett være avklart før tiltak igangsettes. Slik kommunen skjønner det så er allerede dette tiltaket gjennomført og en avtale om kostnadsfordeling vil bli en sak mellom de to utbyggerne. Siden det også er et aktuelt spørsmål om kostnadsfordeling mellom de to utbyggerne i forhold til etablering av opphøyd gangveg/gang- sykkelveg langs fv. 163 for å følge opp krav om trygg skolevei anbefaler kommunen dialog mellom utbyggerne og kan bistå i det. Det forventes også avklaringer fra Statens vegvesen i forbindelse med ikke oppfylt rekkefølgebestemmelse i plan 390 Klekkenhagen boligområde.</p>
---	--	---

<p><i>-Det vises videre til forskrift om parkering og antall biloppstillingsplasser hvor boliger over 80 m2 BRA skal ha 2,0 stk biloppstillingsplasser pr boenhet og stiller spørsmål til om dette er oppfylt for alle boenhetene.</i></p> <p><i>-Det henstilles også til forslagsstiller om ikke å benytte navnet «Klekkenhagen» i videre arbeid da dette er et navn Block Watne AS har etablert og benytter i sin markedsføring. Dette for ikke å sammenblende disse to utbyggingsområdene.</i></p>	<p>- Parkering skal skje på felles parkeringsareal tilknyttet feltet og i henhold til kommunens gjeldende parkeringsforskrift. Dette sikres gjennom bestemmelsene. BRA må tilpasses i forhold til krav om antall parkeringsplasser</p> <p>SPA1 dekker inntil 4 biloppstillingsplasser SPA2 dekker inntil 4 biloppstillingsplasser SPA3 dekker inntil 6 biloppstillingsplasser SPA4 dekker inntil 8 biloppstillingsplasser</p> <p>-Det har vært dialog vedr. navneskifte og det er enighet om bruken av navnet videre.</p>	<p>- Ok.</p> <p>- Ok.</p>
<p>9 – Høgne Tennebø og Natalia Sadowski</p> <p><i>-Heggstubben er en liten blindvei hvor 4 av 5 hus er bebodd. Området består utelukkende av eneboliger med stor hage omgitt av LNF-områder. Tomten som fått det noe merkelige navnet “Nedre Klekkenhagen” gårdsnr/bruksnr 102/101 har det siste århundret vært benyttet som dyrket mark frem til forrige år og består av god matjord.</i></p> <p><i>Det informeres videre om Block Watne sitt prosjekt som medfører en grov fortetting av eksisterende boligområde og at de har fått kommunal institusjon som nabo med til tider store trafikale utfordringer samt utbygging av</i></p>	<p>-For å kunne utbedre veien og opparbeide gang- og sykkelvei, er det nødvendig å benytte noe LNF-areal for å få til en tilfredsstillende løsning. Det har vært dialog med kommunen og SVV for å finne en løsning. LNF-arealet berøres kun av veiarealet/GS-vei og ikke i forbindelse med selve boligbebyggelsen.</p> <p>Vedr. utnyttingsgraden så vil denne bli vurdert i samarbeid med kommunen. Utnyttingsgraden som er fastsatt til 25% i kommuneplanen, § 1.1.2, omhandler krav ved bygging i boligområder <u>uten</u> reguleringsplan, samt for boligeiendommer i eldre</p>	<p>- Ok.</p> <p>- Ok.</p>

<p><i>kommunal infrastruktur. Tennebø og Sadowski opplever dette som en belastning. Det stilles videre spørsmålstegn til anbefalingen av oppstart da prosjektet bryter med kommunens egen kommuneplan da det berører LNF område samt bryter med utnyttingsgraden som er fastsatt til 25%.</i></p> <p><i>-Ut i fra tilgjengelig informasjon fra BoligPartner kan en ikke se at det foreligger god nok dokumentasjon i henhold til Byggesaksforskriften § 5-4 på flere punkter; d) her er plantegningene mangelfulle og opererer med BYA på 36,7. Dette er ikke medregnet parkering (skal ikke det være i BYA?)</i></p> <p><i>-Området avsatt til "lek" ligger ikke gunstig til etter hva rådmannen har satt som krav ihht til solvindforhold og ligger "vegg i vegg" med eksisterende bebyggelse.</i></p> <p><i>-Ivaretagelse av krav til universell utforming; Her bryter dette prosjektet fullstendig med hva området består av pr i dag. Eneboliger med stor hage. Det foreligger pr i dag bare et illustrasjonsbilde sett oven ifra og må derfor anses som mangelfull for å bedømme krav om universell utforming. At det skal bygges 12</i></p>	<p>reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser. Kravene gjelder for områder avsatt til boliger <u>inntil det foreligger reguleringsplan</u> for området. Disse kravene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.</p> <p>-Dette er ikke et tema i denne sammenheng, da dette ikke er en byggesak. Informasjon j.fr. § 5-4 skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak.</p> <p>-Det største lekearealet har fått plassering mot sørvestre ende, da dette arealet ansees som best egnet i forhold til både solforhold og utforming/størrelse. Videre legges det opp til en mindre sandlekeplass noe nærmere boligene mot øst av hensyn avstander for de minste.</p> <p>- Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Planbeskrivelsen omtaler universell utforming/tilgjengelighet bl.a. i punkt 6.8 og 6.9.</p> <p>Maks tillatt prosent bebyggt areal, %BYA, beregnes pr. delfelt for bolig med tilhørende</p>	<p>- Ok.</p> <p>- Rådmannen anser at lekearealene er plassert og utformet på en tilfredsstillende måte.</p> <p>- Rådmannen minner om at området som bebygges med boliger ikke er LNF, men avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Foreslått arealbruk i planforslaget er derfor helt i tråd med overordna plan, med</p>
--	--	---

<p><i>boenheter på en tomt tilsvarende deres og naboens eiendommer mener de vil komme til å forandre nabolaget ekstremt. 40-45% BYA er tall som benyttes i kommunedelplanen i indre Oslo, ikke LNF områder.</i></p> <p><i>-Det bemerkes flere ganger at prosjektet kobles direkte opp mot Klekkenhagen og at det poengteres at det er en naturlig utvidelse av dette og at det grenser delvis til reguleringsplan 390 Klekkenhagen. De mener dette er feil. Klekkenhagen har ingen grenser mot området som ønskes å detaljreguleres og anses ikke som et argument for å forandre og ekstrem fortette området mot kommunens egen kommuneplan.</i></p> <p><i>-Det bemerkes også påfallende ofte i saksprotokollen at LNF område som er foreslått omregulert består av en grøft, og at tapet av LNF område derfor er begrenset. Det er meg bekjent alltid en grøft ved siden av en vei så at grøften</i></p>	<p>delfelt for parkering. Eks. BKS1+SPA1. Om man regner total %BYA med bakgrunn i eiendoms grensene til 102/101 + vestre inntilliggende del av 102/55, så vil %BYA på dette arealet komme på ca. 30% om det tas utgangspunkt i tenkt bebyggelse inklusive garasjebygg på ca 6x50m² og 8-10 utvendige p-plasser (15m² stk).</p> <p>-Planområdet hadde noen felles grenser langs adkomstveien (ved det planlagte lekearealet f_BLK2 til 390 Klekkenhagen), samt noe langs fylkesveien ved varsel om oppstart av planen. Endelig planforslag har felles plangrense kun ved til BLK2. Det er valgt å se helhetlig på hele boligområdet som er under fortetting, og ikke kun de nærmeste eiendommene. Plangrensen er i ettertid innsnevret og utvidet (begrenset varsling er gjennomført) for å tilpasse behovet.</p> <p>-LNF-arealet strekker seg ikke så langt som til Heggstubben og tomten som skal bygges ut 102/101. Avgrensingen benyttet ved utregning av berørt LNF-areal er satt i forhold til avgrensingen</p>	<p>unntak av sykkel- og gangvei langs fv. 163.</p> <p>- Rådmannen ser på området Nedre Klekken i et helhetsperspektiv og vurderer den foreslåtte utbyggingen å legge opp til en fornuftig utnyttelse av området. Utformingen av de foreslåtte boligene vil i stor grad harmonere med tilliggende bebyggelse, med saltak og utvendig kledning i tre. Ved å se på illustrasjonstegningene som legges ut som vedlegg til planen ved offentlig ettersyn vil man se at det her ikke kan sies å være snakk om noen ekstrem fortetting. Bruken er også, med unntak av gang- og sykkelvegen langs fv. 163, helt i tråd med kommuneplanen.</p> <p>- En omdisponering av LNF areal i forbindelse med utbedring av veikryss og adkomstvei, samt etablering av opphøyd gangveg/fortau/gang- og sykkelvei</p>
---	--	--

<p><i>blir flyttet lengre inn på LNF område gjør det greit? Her må faktisk kommunen ta utgangspunkt i 2,5 dekar og ikke 1,5 dekar pluss grøft slik angitt.</i></p> <p><i>-Tennebø og Sadowski har videre ingenting imot at gårdsnr/bruksnr 102/101 blir bebygget, men at BYA kravet til kommunen selv opprettholdes. Legger en universell utforming til grunn bør det da bygges 2-3-4 eneboliger som da er innenfor kommunens eget regelverk og Byggesaksforskriften, samt tar hensyn til eksisterende LNF område.</i></p>	<p>av LNF-arealet i kommuneplanen. Øvrig areal som blir nevnt er avsatt til boligformål. Som en følge av planprosessen og krav til regulering av gangforbindelse langs fylkesveien, er det nå innlemmet ytterligere med LNF-arealer som følge av dette. Dette er imidlertid arealer som uansett ville medgått til formålet da kravene opprinnelig ble gjort gjeldende i vedtatt plan for «390 Klekkenhagen». Det er ikke foretatt ytterligere beregninger av medgått LNF-arealer som følge av utvidelsen av plangrensen</p>	<p>som følge av planen anser rådmann ikke bør være et hinder for å kunne legge til rette for boligutbygging i området. Det vil føre til en forbedring av infrastruktur for flere beboere i området og en etablering av trygg skolevei ses som en faktor som veier opp for tap av LNF areal. For øvrig anses uttalelsen tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</p> <p>- Kommunens krav til BYA 25 % gjelder de områder som er uten en reguleringsplan. Det kan også gjelde for områder hvor det foreligger en eldre reguleringsplan. I reguleringsplaner fastsettes BYA i planens bestemmelser. Universell utforming gjelder tilgjengelighet og ikke antall boenheter. Planen skal følge kommunens regelverk.</p> <p>I noen planer er ikke plankartet så detaljert som i denne planen og ofte regnes %BYA utfra et større areal som kan inkludere lekeareal, adkomst, parkering i tillegg til selve bygningene. Da vil % BYA naturlig bli lavere og man kan få et inntrykk av at det ikke bygges så tett. % BYA</p>
--	---	---

<p><i>-Det bes også om at det fremlegges mer informasjon rundt areal kalkylene da det opereres med flere kart og beregninger. F.eks. oversikten over innlemmet areal avsatt til LNF. Der stopper markeringen ved krysset før heggstubben og arealet tilhørende gartneriet vis a vie 102/101 er ikke markert. En antar at veien skal utbedres helt frem til det planlagte prosjektet og de planlagte boligene. Påfallende stort område av fylkesvei 163 er også medregnet i prosjektet. Tilgjengelig informasjon bærer preg av "kreativ utregning" og må avklares og gjennomgås.</i></p> <p><i>-Det er også ønskelig at det blir fremlagt dokumentasjon på eierskap av 102/55 da vedkommende som beskrives som grunneier ikke samsvarer med grunnboksinformasjonen fra Statens kartverk. Vedkommende er heller ikke mottaker av referatet, ei var tilstede under</i></p>	<p>-Varslet plangrense langs fylkesveien ble satt slik for å være på den sikre siden i forbindelse med selve digitaliseringen og utformingen av plankartet. En litt romslig plangrense bidrar til å forhindre at det må varsles på ny om det skulle vise seg at f.eks. frisisiktsoner og vei/grøfter trenger mer plass enn først antatt. Når planen legges ut til offentlig høring vil plangrensen være innsnevret til kun å dekke det faktiske behovet.</p> <p>-Eierskapet skal ifølge utbygger være avklart.</p>	<p>ville vært på ca. 30 % hvis man hadde valgt den måten å utforme plankartet på. Med den typen lite detaljerte plankart blir det mer uforutsigbart hvordan området kan bebygges og det gir større fleksibilitet for utbygger, men større usikkerhet for naboer. Se for øvrig forslagsstillers kommentar ang. utregning av %BYA med bakgrunn i angitte arealformål og delfelt, s. 13 og 14.</p>
---	--	---

<p><i>oppstartsmøtet den 1/12-16. Dette er arealet som inneholder privat vei med bruksrett.</i></p> <p><i>-Det reises også spørsmål rundt Vang skolekrets. Har kommunen overhodet tatt i betraktning hvordan en økning på godt over 40 boenheter, på mindre enn 1,5 år, gir utslag på skole og barnehage dekningen? Det bygges også svært mye ellers i Haugsbygd. Det bes om at overstående tas hensyn til samt besvares før politisk behandling av saken.</i></p>	<p><i>-Spørsmålet vedrørende skoledekningen er stilt til kommunen og bør besvares av dem.</i></p>	<p><i>- Kapasiteten ved Vang skole er ikke fullt utnyttet, og fra 2019/2020 og framover vil elevtallet synke, ifølge en analyse utført av Norconsult i 2016. Denne utbyggingen vil derfor ikke skape kapasitetsproblemer ved Vang skole.</i></p>
<p>10 – Magnar Gåsland</p> <p><i>-Utnyttelsesgraden og antall leiligheter er urimelig høyt, og etablering av et eget miljø bestående av mindre leiligheter omsluttet av større eneboliger vil skille seg ut på en ødeleggende måte i dette LNF og landlige boligområdet. Foreslåtte byggeplaner tar ikke hensyn til eksisterende bebyggelse og vil forringe eksisterende miljø. Gåsland oppfatter at et av kommunens ansvarsområder er å holde boligutbygges interesser innenfor kommunens regulerte planer og bestemmelser for etablering av boligområder, samt å ivareta eksisterende miljøer og LNF-områder. På bakgrunn av dette finner Gåsland det svært overraskende at kommunen, ved Rådmann Tore Isaksen, kan anbefale oppstart av 0605_428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen slik den foreligger.</i></p>	<p><i>-Forslagsstiller mener at flermannsboliger fint kan passe inn sammen med eneboliger, så fremt arkitekturen og utformingen av utearealer er bevisst på omgivelsene. Videre ansees det som viktig at de arealene som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og som har en viss sentrumsnærhet, blir utnyttet godt samtidig som det skal være økonomi i prosjektet.</i></p>	<p><i>- Rådmannen mener at denne etableringen ikke vil framstå som et eget miljø, men vil blande seg fint inn i omkringliggende bebyggelse. Selv om boligene bygges som flermannsboliger vil de få en utforming som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse, med kledning i tre og saltak. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og i områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Boligbygging i dette området og av dette omfang er derfor helt i tråd med kommunens overordna planer.</i></p> <p><i>Uttalelsen er for øvrig kommentert tilstrekkelig av forslagsstiller.</i></p>

<p><i>Gåsland mener at foreslåtte byggeplaner i 0605_428 Detaljregulering «Nedre Klekkenhagen» ikke kan godkjennes slik de foreligger i saksfremlegget 6/5443-3 ARKIV:L12.</i></p> <p><i>-Gåsland mener også at det er uheldig at kommunen gjenbraker hagen i navnet til detaljreguleringen 428. <u>Klekkenhagen</u> og Nedre <u>Klekkenhagen</u>.</i></p> <p><i>-En øvre grense på 30 % BYA fordelt på tre eneboliger (gjerne med utleie) eventuelt et rekkehus, oppfattes som en absolutt maks grense for dette arealet.</i></p> <p><i>-Gåsland mener avstanden fra tomtegrensen til den vestligste boligen i illustrasjonsplanen på 4,1m er urimelig liten. Avstanden fra tomtegrensen til bolighuset på adressen</i></p>	<p><i>-Navnebruken fremover er avklart med de aktuelle partene.</i></p> <p><i>-BYA angitt i illustrasjonsplan er angitt med bakgrunn i de foreslåtte regulerte boligformålene BKS1-4 + parkeringsformålene og gjelder ikke hele eiendommen. Om man regner %BYA med bakgrunn i eiendomsgrensen til 102/101 + vestre inntilliggende del av 102/55, så ligger %BYA på ca 30% inklusive garasjebygg/parkering. (Se for øvrig punkt 9 for mer utdypende forklaring)</i></p> <p><i>To av boligene vil være to-mannsboliger og vil således kunne sammenlignes med en enebolig med utleiedel, om man ser på mulig antall beboere med tilhørende trafikk. For å kunne utnytte et forholdsvis sentralt boligområde godt, og å kunne tilrettelegge for beboere i ulike livsfaser, så ser man også for seg at firemannsboligene kan bidra til å dekke opp for noen av de ulike bobehovene. Økonomiske hensyn skal også ivaretas best mulig ved en utbygging.</i></p> <p><i>-På grunn av den smale formen på eiendommen så er det noe begrenset med muligheter i forhold til bebyggelsens plassering. Ordinære byggegrenser</i></p>	
---	--	--

<p><i>Heggestubben 10 er 16 meter, og han finner det rimelig at foreslåtte avstand endres fra 4,1 meter til tilsvarende 16 meter for eventuell bolig som settes opp her.</i></p>	<p>er således benyttet i planforslaget mot naboeiendommen i vest. I følge grunnkartet, så vil ny boligbebyggelse på BKS2 ligge ca 10m fra naboens garasje og ca 19 fra naboens bolig.</p>	
<p>11 – Johnny Martinsen og May Aagesen <i>-Ønsker ikke utbygging i så stort omfang, da de mener dette vil forringe deres bokvalitet p.g.a økt trafikk i nabolaget.</i></p>	<p>-Økt trafikk i forbindelse med utbyggingen er dessverre ikke til å unngå. Det er imidlertid vurdert å innlemme ulike tiltak i planprosessen for å øke sikkerheten langs vegene. Utbedring av adkomstvei vil være et av tiltakene, gang- og sykkelvei langs fylkesveien er et tiltak samt bestemmelser som skal sikre en vurdering av nødvendige støytiltak for tilstøtende boliger/eiendommer.</p>	<p>- Uttalelsen anses tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</p>
<p>12 – Hogne Tennebø, Natalia Sadowski, Ole Jacob Aabel Bekymringsmelding datert 10.04.2017 <i>«Vi vil med dette få ytret mine bekymringer i forhold til omregulering og bebygging av overnevnte tomt. Vi har fått vite at BoligPartner As (Sandvold Boliger) er i gang med å søke om å få satt opp 12-14 boenheter på tomten. Samtlige naboer av tomten er svært negative til dette og det vill bli sendt innsigelse mot prosjektet. Klekkenhagen prosjektet er i full gang hvor inntil 36 nye boenheter holder på å bygges. Dette fortetter vårt nabolag særdeles mye og det er med skrekk og gru at vi nå ser at enda en entreprenør er i gang med søknaden om å få sette opp flere</i></p>	<p>Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og intensjonen er å utnytte arealet som er avsatt på best mulig måte. Det er også viktig å tilpasse seg markedet og således bygge boliger som kan dekke ulike boligbehov. Hvilke justeringsmuligheter man har hatt til å imøtekomme innspillene/synspunktene har blitt vurdert underveis i planprosessen. Se for øvrig også svar til Frank Engejordet under punkt. 8.</p>	<p>- Kommunens krav til BYA 25 % gjelder de områder som er uten en reguleringsplan. Det kan også gjelde for områder hvor det foreligger en eldre reguleringsplan. I en reguleringsplan fastsettes BYA i planens bestemmelser. Universell utforming gjelder tilgjengelighet og ikke antall boenheter. Planen skal følge kommunens regelverk.</p> <p>Rådmannen mener for øvrig at denne etableringen vil blande seg fint inn i omkringliggende bebyggelse. Selv</p>

<p><i>«kjededede» boliger eller leilighets komplekser i nabolaget.</i></p> <p><i>Området regulert som LNF og består av eneboliger med stor tomt/hager. Eiendomen består av 3,75 mål tomt, noe som tilsvarer min egen og nabo, Ole Jacob Aabel, tilsammen. Det er privat vei til eiendommene og Heggstubben er i tillegg en liten privat blindvei pr idag bestående av 5 boliger. Å sette opp 14 boenheter her er «galematias» da de som har bosatt seg her gjorde så av en grunn; at det var stille og fredelig. Samtlige naboer har ingenting mot at tomten utbygges, men at utnyttingsgrad må samsvare med nåværende bebyggelse (blir da maks 2-3-4 eneboliger) og følge Kommuneplanbestemmelsens oppgitte verdi på 25% BYA. «Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter» En 3 dobling av boenheter på en liten blindvei er svært lite ønskelig og vill medføre juridiske tiltak fra vår side.</i></p> <p><i>Det er også ønskelig å bemerke at tomten har vært benyttet som åker i flere mannsaldre (ihht informasjon gitt av eldre naboer) og frem til eier ønsket å selge tomten for omlag 6 mnd siden. Den består idag av matjord.</i></p> <p><i>Barnehage kapasiteten samt kapasiteten ved Vang skolene er også svært bekymringsfullt da det pågår svært mye bygging i området og skolen sliter pr idag med å opprettholde tilbudet i Haugsbygd. Den andre naboen til tomten er Ole Jacob Aabel. Han ønsket å stå som medforfatter til denne bekymringsmeldingen.</i></p>		<p>om boligene bygges som flermannsboliger vil de få en utforming som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse, med kledning i tre og med saltak. Videre vil etableringen bidra til et mer variert tilbud av boliger i ulike prisklasser også i Haugsbygd.</p> <p>Området ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og i områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og boligbygging i dette området og av dette omfang er derfor helt i tråd med kommunens overordna planer.</p>
---	--	--

